Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

33 104 Studentenhuisvesting

Nr. 10 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 4 februari 2016

In het AO Woningcorporaties en Studentenhuisvesting van 19 november 2014 heb ik toegezegd uw Kamer te informeren over een mogelijk vervolg van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS)[1]. In de voortgangsrapportage van september 2015[2] en het AO Huisvesting doelgroepen van 2 december 2015 heb ik u gemeld dat het platform in overleg was over een mogelijk vervolg van het actieplan. In deze brief ga ik daar nader op in.

Tevens informeer ik met deze brief uw Kamer over de toezegging die ik eerder[3] gedaan heb over de verkenning naar een permanent register voor onzelfstandige studenteneenheden en de toezegging tijdens het AO Huisvesting doelgroepen[4] van 2 december 2015 over beheeractiviteiten van woningcorporaties voor marktpartijen.

Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) 2011–2016

Het LAS is door mijn ambtsvoorganger op 17 november 2011 ondertekend[5] en heeft een doorlooptijd tot 2016. De doelstellingen van het LAS waren tweeledig, enerzijds het realiseren van 16.000 extra studenteneenheden door de sociale huisvesters (verenigd in Kences) en anderzijds het bevorderen van de samenwerking tussen betrokken partijen om het tekort aan studentenhuisvesting te verminderen. Hiertoe is ondermeer het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (LPS) opgericht, waarin de ondertekenaars van het LAS deelnamen, te weten Kences, Vastgoed Belang, LSVb, HBO-raad, VSNU, G4, Kennissteden en het Ministerie van

[1] Kamerstuk 29 453/33 104, nr. 365.
[2] Kamerstuk 33 104, nr. 9.
[3] Kamerstuk 33 104, nr. 8.
[4] Motie van het lid Ronnes met Kamerstuk 19 637, nr. 2109 (vervanging van de motie gedrukt onder Kamerstuk 19 637, nr. 2104).
[5] Kamerstuk 33 104, nr. 1.

kst-33104-10
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

BZK. De belangrijkste rol voor het Rijk was het wegnemen van belemmeringen in wet- en regelgeving en het faciliteren van het LPS.

Belangrijkste resultaten LAS

Ten aanzien van de doelstelling van het realiseren van de eenheden heb ik u in de voortgangsrapportage van september 2015 gemeld dat de realisatie van extra studenteneenheden voor liep op schema. Uit cijfers van juni 2015 blijkt dat het totaal aantal opgeleverde (14.733) en in aanbouw zijnde (2.975) eenheden naar verwachting uitkomt op 17.708. Dit is exclusief de 9.142 in voorbereiding zijnde eenheden.

Behalve de sociale huisvesters die het LAS hebben ondertekend, bouwden ook private partijen en andere woningcorporaties (die niet verenigd zijn in Kences) studentenwoningen. Uit cijfers van juni 2015 blijkt dat naar verwachting het totaal aantal opgeleverde (10.663) en in aanbouw zijnde (1.921) eenheden van de niet-Kencesleden uitkomt op 12.584. Naast realisatie door nieuwbouw zijn door zowel woningcorporaties als private partijen ook nog eens 4.500 eenheden gerealiseerd door transformatie van leegstaand vastgoed, waaronder de omzetting van Rijksvastgoed naar studenteneenheden.

Naast het realiseren van studenteneenheden zijn ook op het gebied van wet- en regelgeving stappen gezet. Zo is in het Besluit en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, die per 1 juli 2015 in werking zijn getreden, geregeld dat woningcorporaties woningen aan studenten en promovendi kunnen toewijzen op basis van een bewijs van inschrijving aan de onderwijsinstelling en hoeft er geen inkomenstoetsing plaats te vinden. Hetzelfde is het geval bij de passendheid in het kader van de huurtoeslag. Een andere stap is op het punt van de wettelijke uitzondering voor bemiddelaars van onzelfstandige eenheden (kamers) die het mogelijk maakt dat bemiddelaars bij zowel de verhuurder als huurder bemiddelingskosten in rekening kunnen brengen. Met het wetsvoorstel «Tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten» wordt deze uitzondering geschrapt. Het wetsvoorstel is in de Eerste en de Tweede Kamer aangenomen. In het Bouwbesluit is bijvoorbeeld per 1 juli 2015 het minimumoppervlak van een studentenwoning verlaagd van 18 m^2 naar 15 m^2 (exclusief sanitaire ruimte) en is de verplichting van een buitenruimte vervallen. Over deze en andere stappen heb ik uw Kamer via de jaarlijkse voortgangsrapportages geïnformeerd.

De inzet van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting heeft de afgelopen jaren een belangrijke bijdrage geleverd aan het in balans brengen van de studentenwoningmarkt. Cijfers uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2015 laten zien dat de spanning op de markt voor studenteneenheden de laatste jaren in de meeste steden is gedaald.

Vervolg Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS)

Het afgelopen jaar hebben de partners van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting (LPS) intensief met elkaar overlegd over een eventueel vervolg van het LAS. Het LPS is tot de gezamenlijke conclusie gekomen dat de urgentie, die er in 2011 was, nu niet aanwezig is. Derhalve ziet het LPS geen reden om een nieuw actieplan op te stellen. De platformleden hechten wel veel waarde aan de samenwerking in het platform zelf en zijn van mening dat het LPS gecontinueerd dient worden. Dit platform biedt namelijk de mogelijkheid om als betrokken partijen bij studentenhuisvesting kennis met elkaar te delen en eventuele knelpunten in landelijke wet- en regelgeving versneld op te pakken.

Voor de komende twee jaar heeft het LPS een interne agenda opgesteld, waarin drie thema's zijn benoemd die de platformleden in de komende periode met elkaar gaan uitwerken:

- Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit
- Energiebesparing en duurzaamheid
- Internationalisering

In relatie tot de organisatie en het proces hebben de platformleden met elkaar afgesproken om het voorzitterschap van de platformoverleggen op roulatiebasis door te zetten. Dit houdt in dat de organisatie- en coördinatierol die nu door het Ministerie van BZK werd vervuld, nu ook door de andere platformleden zal worden vormgegeven. De rol van BZK verschuift hiermee van aanjager en coördinator van het LAS naar een gelijkwaardige partner, die wanneer de situatie erom vraagt zich zal inzetten om knelpunten in wet- en regelgeving weg te nemen. Tevens zal vanuit het Rijk de bijdrage aan de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting worden gecontinueerd teneinde de ontwikkeling in vraag en aanbod nauw te volgen en daar waar nodig tijdig bij te kunnen sturen.

Verkenning permanent register onzelfstandige eenheden

In het Bronhouders en Afnemersoverleg (BAG BAO) is op 16 oktober 2013 besloten dat onzelfstandige studentenkamers in studentenflats niet langer als verblijfsobject met eigen adres opgenomen worden in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Gevolg hiervan is dat gemeenten studentencomplexen vóór 31 december 2016 moeten afbakenen op basis van de reguliere afbakeningsvoorschriften. Met dit besluit wordt een consistente en kwalitatieve registratie van adressen bewerkstelligd.

Naar aanleiding van dit besluit over de BAG pleitte Kences voor een permanent register. Na overleg met Kences heb ik besloten om in samenwerking met hen een verkenning te doen naar de (on)mogelijkheden van een permanent register voor onzelfstandige eenheden. Deze verkenning is door een onafhankelijk bureau uitgevoerd.

Het resultaat van deze verkenning[6] laat zien dat een register voor onzelfstandige eenheden door een deel van de studentengemeenten en een deel van de afnemers weliswaar als nuttig wordt ervaren, maar dat het onvoldoende baten levert om de benodigde investering te verantwoorden. Derhalve is een dergelijk register niet haalbaar.

Beheeractiviteiten woningcorporaties voor marktpartijen

Met de invoering van de nieuwe Woningwet is het kunnen woningcorporaties geen beheeractiviteiten uitvoeren voor derden. De studentenhuisvesters, verenigd in Kences, en andere partijen uit het veld hebben aangegeven dat hierdoor de bouw van studentenwoningen onder druk staat en wordt gepleit voor een versoepeling van de voorwaarden op dit gebied. Op 15 december 2015 is in dit kader in de Kamer de motie van het lid Ronnes[7] aangenomen. In deze motie wordt de regering verzocht om te bewerkstelligen dat samenwerking tussen (institutionele) beleggers en woningcorporaties mogelijk is indien contractvormen worden gebruikt waarin participerende beleggers het eigenaren-risico dragen, en constructies niet leiden tot extra financiële risico's voor corporaties, en dat

---

[6] www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/01/26/verkenning-permanent-register-onzelfstandige-eenheden. Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

[7] Motie van het lid Ronnes met Kamerstuk 19 637, nr. 2109 (vervanging van de motie gedrukt onder Kamerstuk 19 637, nr. 2104)

participerende beleggers niet profiteren van het staatssteunvoordeel van corporaties.

In dit kader voer ik een verkenning uit naar de achtergronden van beheerconstructies en de mogelijkheden die geboden kunnen worden voor een versoepeling van de voorwaarden op dit gebied. Het doel van deze verkenning is het bekijken of versoepeling van de voorwaarden op het gebied van beheer voor derden wenselijk en noodzakelijk is en zo ja, onder welke condities deze eventuele versoepeling dan zou kunnen worden vormgegeven. De verkenning is hierbij niet alleen beperkt tot studentenhuisvesting. De verkenning bestaat uit gesprekken door het Ministerie van BZK met een aantal partijen over hun zienswijze op dit onderwerp en een nadere bestudering van contractvormen die hierbij mogelijk zijn.

Overigens heb ik het voornemen een wetvoorstel (een zogenaamde «Veegwet») in procedure te brengen waarin naast technische wijzigingen van de Woningwet ook het beheer voor corporaties onderling wordt vereenvoudigd. Een voorstel daartoe is in consultatie gebracht en ik verwacht het wetvoorstel in het voorjaar van 2016 bij uw Kamer te kunnen indienen.

Ik blijf met de partijen uit het veld in gesprek. Samen met hen zet ik in de komende periode weer graag de schouders eronder om de studentenhuisvesting in Nederland op koers te houden en daar waar nodig te verbeteren.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok